

1451

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Procedimento Sumário**
Processo: **0167336-45.2008.8.26.0100**
Requerente: **EDIFICIO VILLA TIVOLI**
Requerida: **TAMINA ORRA MOURAD**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

100-31-F.004.26.01103589-1 110920 1509 01

1452

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 1404, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 101 (10º andar) do Edifício Villa Tivoli, com endereço à Av. Açocê, 530 – Indianópolis – São Paulo SP.

2. VISTORIA

2.1.

A Vistoria foi realizada no dia 03 de setembro de 2020.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel está em uso pela Requerida. O presente signatário foi recebido pela Requerida e o seu Assistente Técnico.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas principalmente para residências. Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

1453

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

2.4. O Imóvel Avallando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Açoçê. O Condomínio Edifício Villa Tivoli é formado por um bloco de edifício, com um apartamento em cada um dos 11 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 25 anos; possui 306,38 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	201,26 m ²
- Área comum:	106,12 m ²

O apartamento possui três suítes com sacada, um escritório, uma sala de estar com terraço, uma sala de jantar, um lavabo, um escritório, uma sala de jantar, uma cozinha, uma despensa, uma área de serviços, um quarto e um banheiro de empregada e uma despensa.

O apartamento apresenta piso em madeira envernizada na sala de estar, piso de mármore na sala de jantar, no hall, no lavabo e nos banheiros das suítes. Apresenta piso cerâmico na cozinha e no banheiro de empregada. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje pintada em todos os ambientes com luminárias de sobrepor. Paredes com cerâmicas ou mármore nos ambientes molhados. Caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Matrícula nº 131.977 e 131.978 (vaga nº 25), 131.979 (vaga nº 26) e 131.980 (vaga nº 27) do 14º CRI de São Paulo.

Contribuinte nº 045.045.0072-8

3. INFRA-ESTRUTURA

Salão de festas, Piscina, Vestiários e Sala de Ginástica.

1454

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

4.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 25 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 20 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $25/60 = 0,41$. Com esse valor, usa-se 42% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,575. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,575 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,575 \times 0,8 = 0,2 + 0,460 = 0,660$$

Foc = 0,660

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 6,827

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
 Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovani@dabdad@gmail.com

Fernando Rosolia Dabdad
 Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

1455

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado

1	2								3			4				5	
	Dados do Comparativo								Localização			Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores	
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m2	Vagas de Garagem	lc	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Varição R\$/m2	V1 R\$/m2	Parcela Construção Pc%	Fator	Varição R\$/m2	V2 R\$/m2	Valor Final R\$/m2
1	13.415,48	3241,00	201,260	3	6,827	0,747	200,00	15.546,01	1,27%	1,000	0,00	13.415,48	98,73%	0,885	-1.545,73	11.869,75	11.869,75
2	16.769,35	3241,00	201,260	3	6,827	0,660	200,00	13.731,76	1,44%	1,000	0,00	16.769,35	98,56%	1,000	0,00	16.769,35	16.769,35
3	15.651,40	3241,00	201,260	3	6,827	0,660	200,00	13.731,76	1,44%	1,000	0,00	15.651,40	98,56%	1,000	0,00	15.651,40	15.651,40
4	13.051,09	3158,00	205,500	4	6,827	0,748	194,88	15.562,66	1,24%	1,000	4,24	13.055,34	98,76%	0,884	-1.516,43	11.534,66	11.538,90
5	11.123,60	3289,00	267,000	3	6,827	0,748	202,96	15.562,66	1,29%	1,000	-2,09	11.121,51	98,71%	0,884	-1.291,81	9.831,78	9.829,69
dia	14.002,18											14.002,61				13.131,39	13.131,82
avio padrão	2.231,15											2.231,38				2.941,68	2.941,69
	15,93%											15,94%				22,40%	22,40%
																	9.192,27
																	17.071,37
																	não há
																	Média Saneada
																	13.131,82

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	3241,00
Preço do Terreno =	3047,56
Preço Unitário do Terreno na região =	2.000,00
Coeficiente de Aproveitamento =	10,0
Índice Padrão Construção =	6,827
Índice (25 anos; estado e) =	0,660

Limite Inferior (-30%)
 Limite Superior (+30%)
 Elementos Discrepantes
Média Saneada

1456

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento, localizados a vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Açoçê, 530

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Bairro: Indianópolis

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 201,26 m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Rofe Imóveis tel: (11) 4750.7631

Área útil: 201,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 3.000.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.869,75/ m²

1457

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Re/Max Flow Imóveis tel: (11) 5071.2679

Área útil: 201,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: regular

Venda: R\$ 3.750.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 16.769,35/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: City Home Imóveis tel: (11) 95696.1800

Área útil: 201,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: regular

Venda: R\$ 3.500.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 15.651,40/ m²

1458

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Av. Açoçê, 740 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Marchi Imóveis tel: (11) 98550.1900

Área útil: 195,00 m²

04 vagas de automóvel

Área ponderada: 195,00 + 10,50 = 205,00m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 2.980.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.538,90/ m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Avenida Chibará, 688 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats Imóveis tel: (11) 3885.0846

Área útil: 195,00 m²

03 vagas de automóvel

Área ponderada: 195,00 + 10,50 = 205,00m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 3.300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.829,69/ m²

1459

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em setembro de 2020, é de R\$ 13.131,82 / m².

A área privativa do apartamento é 201,26m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times vu$$

$$VI = 201,26 \times 13.131,82$$

$$VI = R\$ 2.642.910,00 \text{ ou } R\$ 2.643.000,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 101 (10º andar) do Edifício Villa Tivoli, com endereço à Av. Açoçê, 530 - Indianópolis – São Paulo SP, para pagamento a vista em setembro de 2020 é:

$$V = R\$ 2.643.000,00$$

Setembro /2020

(dois milhões e seiscentos e quarenta e três mil reais)

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

7. QUESITOS

7.1. Quesitos apresentados pela Requerida, nos Autos às fls. 1434/1435.

1. *Por favor, queira o Ilustre Perito descrever de forma detalhada e discriminada, quais as características do imóvel avaliando localizado na Avenida Açocê, nº 530 – Apartamento 101, no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo – SP, matriculado sob o n 131.977 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;*

Resposta: Ver item 2.4 do presente Laudo.

2. *Por favor, queira o Ilustre Perito justificar o enquadramento construtivo do imóvel avaliando localizado na Avenida Açocê, nº 530 – Apartamento 101, no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo – SP.*

Resposta: Ver item 2.4 do presente Laudo.

3. *Por favor, queiro o Ilustre Perito esclarecer quais são os métodos avaliatórios recomendados pelas normas técnicas para determinação de valor de mercado e qual deles é o mais adequado?*

Resposta: Método Comparativo de Valores de Mercado.

4. *Por favor, queira o Ilustre Perito descrever e justificar qual foi o método utilizado para se avaliar o imóvel localizado na Avenida Açocê, nº 530 – Apartamento 101, no bairro Indianópolis, na cidade de São Paulo – SP, tendo em vista as orientações prévias apresentadas pela NBR 14.653-2.*

Resposta: Método Comparativo de Valores de Mercado.

5. *Por favor, queira o Ilustre Perito descrever e justificar todos os fatores e índices de mercado utilizados.*

Resposta: Os fatores utilizados foram o fator oferta, fator localização e o fator idade e padrão construtivo. São os fatores mais influentes sobre os valores pesquisados. Ver item 5.1 do presente Laudo.

6. *Por favor, caso seja utilizado outros elementos comparativos localizados em empreendimentos ou vias diversas, queira o Ilustre Perito relatar os índices fiscais atualizados e os zoneamentos de todos os elementos comparativos utilizados na homogeneização.*

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com 201

fiscais de cada um estão citados na tabela do item 5.1 do presente Laudo.

7. *Por favor, queira o Ilustre Perito relatar a média saneada dos elementos comparativos localizados na mesma via do avaliando.*

Resposta: Quesito prejudicado. O valor calculado possui em sua amostra um dos elementos na Rua paralela, muito próximo ao imóvel avaliando. Não é exigido em norma técnica que todos os elementos comparativos estejam situados na mesma rua. O fator localização fez esta homogeneização específica.

8. *Por favor, queira o Ilustre Perito relatar qual o zoneamento que se localiza sob o endereço do imóvel avaliando.*

Resposta: Zona Mista.

9. *Com base nas normas de Avaliação de Bens **NBR 14.653-1** e **14.653-2**, solicitamos elaborar laudo completo e detalhado, contendo:*

- a. *Objetivo da avaliação;*
- b. *Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;*
- c. *Identificação e caracterização do imóvel avaliando;*
- d. *Diagnóstico do mercado.*
- e. *Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;*
- f. *Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, graus de fundamentação e precisão;*
- g. *Planilha dos dados utilizados;*
- h. *Resultado da avaliação e sua data de referência;*
- i. *Qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação;*
- j. *Local e data do laudo;*

Resposta: Ver corpo do Laudo. Grau II de fundamentação.

1462

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com 201

10. Por favor, queira o Ilustre Perito relatar qual o correto valor de mercado para a venda em data corrente.

Resposta:

V = R\$ 2.643.000,00
Setembro /2020

(dois milhões e seiscentos e quarenta e três mil reais)

11. Queira o Ilustre Perito informar qual deverá ser o lance mínimo aceitável em leilão, em conformidade com o Art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Novo Código de Processo Civil.

Resposta: Quesito prejudicado, de ordem jurídica.

8. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, é encerrado o presente Laudo, composto por 17 (dezessete) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

9. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando - 15 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

1463

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

1464

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP

Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



1465

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

✓

1460

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Av.Açocê nº 530



Foto 02 – Sala de estar

1467

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 03 – Sala de estar



Foto 04 – Piso em madeira

1468

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

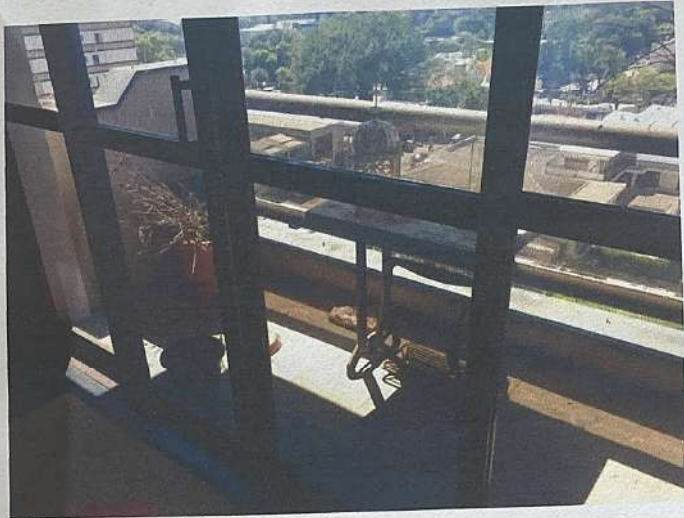


Foto 05 – Terraço da sala de estar



Foto 06 – Sala de jantar

1469

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 07 – Cozinha



Foto 08 – Cozinha

1470

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 09 – Circulação interna



Foto 10 Área de serviços

1471

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

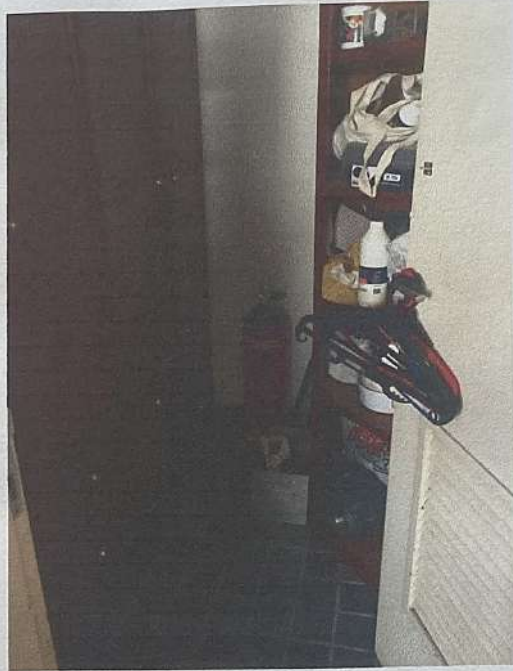


Foto 11 – Depósito



Foto 12 – Dormitório de empregada

1472

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 13 – Banheiro de empregada



Foto 14 – Escritório

1473

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

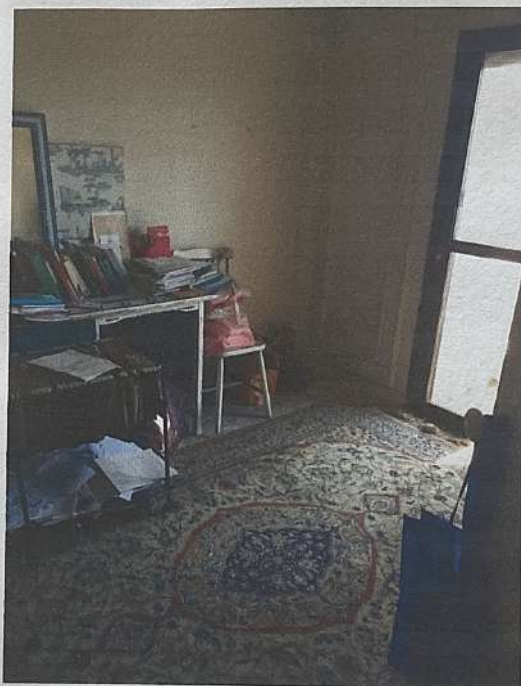


Foto 15 – Suíte 01

1474

Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 16 – Banheiro da Suíte 01

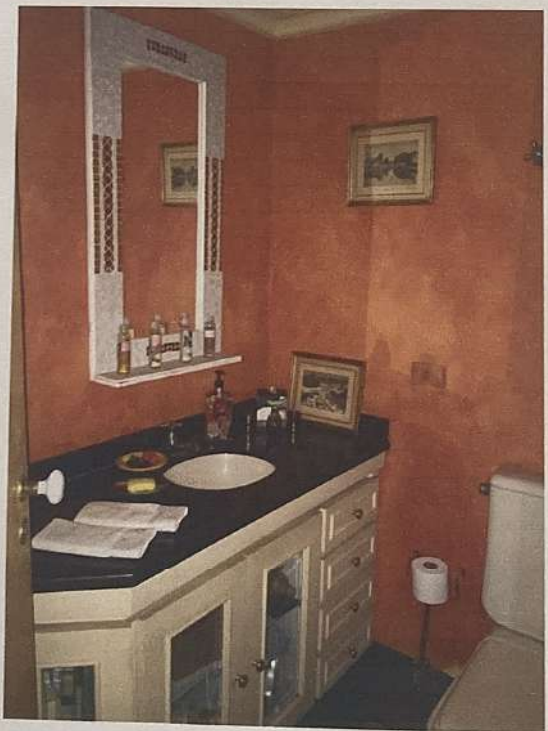


Foto 17 – Lavabo

1475

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 18 – Suíte 02



Foto 19 – Sacada da Suíte 02

1476

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

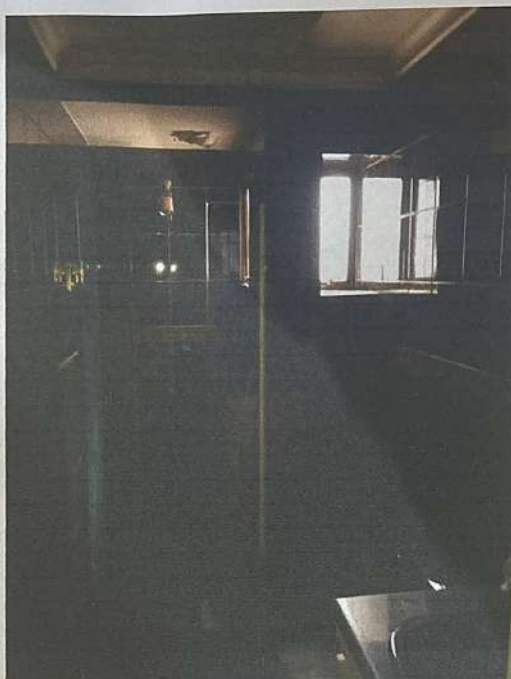


Foto 20 – Banheiro Suíte 02



Foto 21 – Suíte 03

1477

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 22 – Sacada da Suíte 03



Foto 23 – Banheiro da Suíte 03

1478

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

Infra-estrutura



Foto 24 – Salão de festas



Foto 25 – Piscina

1479

Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 26 – Sala de ginástica

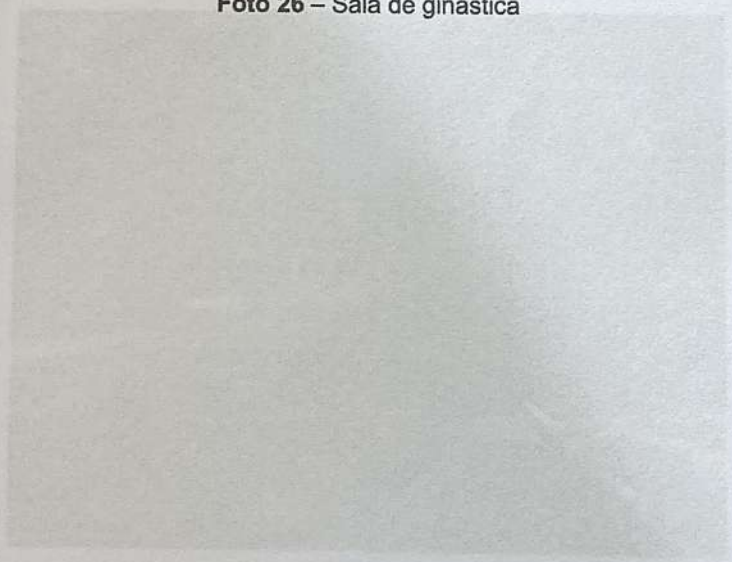


Foto 28 – Av. Aguiar

✓

1480

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201

Entorno:

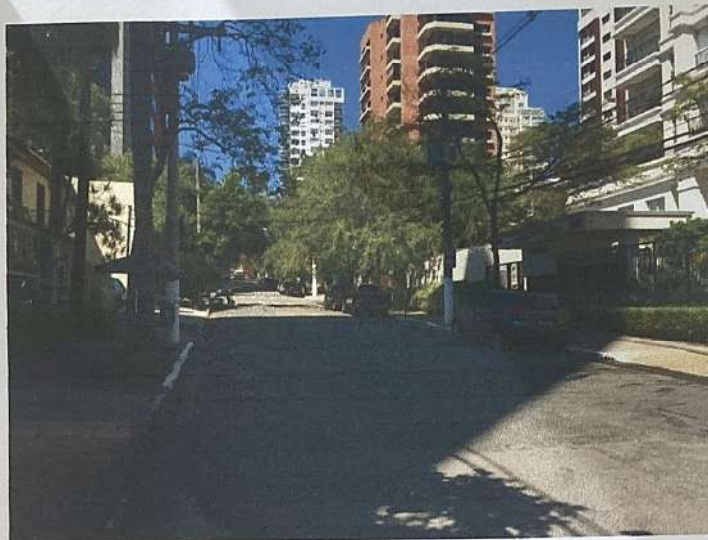


Foto 27 – Av. Açocê



Foto 28 – Av. Açocê

1481

Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com 251



ANEXO II – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

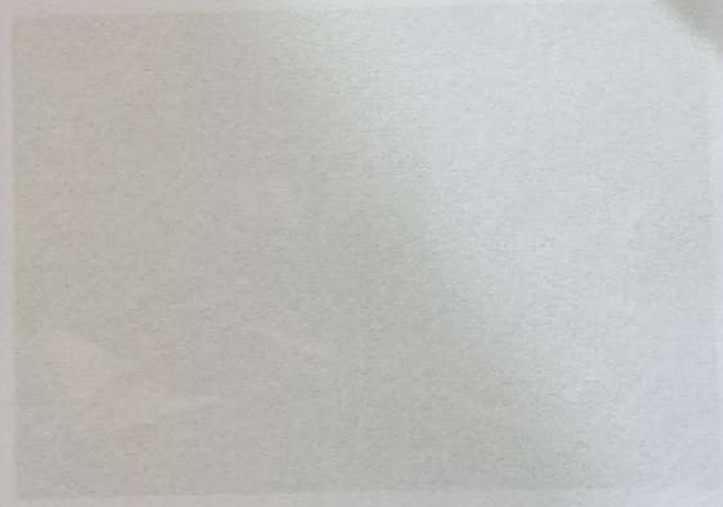


Foto 01 – Elemento comparativo 02

1482

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 29 – Elemento comparativo 01



Foto 30 – Elemento comparativo 02

1483

Fernando Rosolla Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 31 – Elemento comparativo 03



Foto 32 – Elemento comparativo 04

1484

Fernando Rosolia Dabdab

Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mantovanidabdab@gmail.com

201



Foto 33 – Elemento comparativo 05

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

5573
Rt

Ação: **Procedimento Sumário**
Processo: **0167336-45.2008.8.26.0100**
Requerente: **EDIFICIO VILLA TIVOLI**
Requerida: **TAMINA ORRA MOURAD**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo recebido críticas sobre seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

100 01 FUND. 21.01070048-0 280521 1526 20

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 1567, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimento sobre o Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 101 (10º andar) do Edifício Villa Tivoli, com endereço à Av. Açocê, 530 – Indianópolis – São Paulo SP.

2. CRÍTICAS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 1491/1499.

2.1. O Assistente Técnico da Requerida informa que a área privativa de 201,26m² está equivocada.

Esclarecimentos: O presente signatário apresentará a correção da área para 200,26m² de acordo com a matrícula.

2.2. O Assistente Técnico da Requerida alega que foi equivocado o enquadramento do estado de conservação “necessitando de reparos simples” e que o correto seria “regular”.

Esclarecimentos: O presente signatário demonstra abaixo as anomalias que determinaram o estado de conservação “necessitando de reparos simples”:



Nesta foto é possível constatar as manchas de infiltração de água e a falta de correção e pintura adequada na sala.

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

4575



Nesta foto é possível constatar as manchas no piso de madeira.

2.3. O Assistente Técnico da Requerida alega que os elementos comparativos 02 e 05 não deveriam fazer parte da amostra porque extrapolam os valores.

Esclarecimentos: A tabela de homogeneização no item 5.1 do Laudo demonstra que não há elemento discrepante.

2.4. O Assistente Técnico critica o critério de calcula da área ponderada para o elemento comparativo 04 que possui uma vaga de automóvel a mais. Alega que o acabamento não é o mesmo.

Esclarecimentos: A prática das avaliações demonstrou que o valor do m² das vagas de automóveis valem o mesmo que o m² da unidade.

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

1576

2.5. O Assistente Técnico alega que a avaliação não atingiu o Grau II porque não utilizou 5 elementos efetivos nos cálculos.

Esclarecimentos: Sim, a avaliação do Laudo utilizou 5 elementos efetivos nos cálculos. Ver item 5.1 do Laudo.

3. QUESITOS COMPLEMENTARES por parte da Requerida:

- 1) *“Queira o ilustre Perito esclarecer se no laudo pericial foi considerado o depósito que pertence ao apartamento nº 101. Caso afirmativo, esclarecer em que fase dos cálculo o mesmo foi considerado”.*

Esclarecimentos: Quesito prejudicado. O depósito não faz parte da área útil considerada de acordo com a matrícula.

q

- 2) *“Por favor, queira o ilustre Perito informar o valor de venda do depósito”.*

Esclarecimentos: Quesito prejudicado. Ver resposta ao quesito anterior.

- 3) *“Queira o ilustre Perito esclarecer se no laudo pericial foram consideradas as matrículas das garagens individualizadas, pertencentes ao apartamento nº 101. Caso afirmativo, esclarecer em que fase do cálculo as mesmas foram consideradas”.*

Esclarecimentos: Sim, na tabela de homogeneização, item 5.1 do Laudo.

- 4) *“Queira o ilustre Perito informar o valor de venda para cada vaga de garage tendo em vista que as mesmas possuem matrículas individuais, podendo ser comercializadas individualmente.*

Esclarecimentos: Os valores das vagas de garagem fazem parte do valor resultante da avaliação do apartamento considerado com 03 vagas de garagem.

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

5579

- 5) "Queira o ilustre Perito informar se estas possuindo as matrículas próprias interferem no valor do imóvel. Em caso positivo, esta diferença foi considerada na avaliação?"

Esclarecimentos: O fato de possuírem 3 vagas foi considerado nos cálculos. Não há nas normas técnicas um fator específico para vagas com matrículas individualizadas.

- 6) "Queira o ilustre Perito dizer se a área útil do apartamento avaliando possui 200,26m². Caso afirmativo pede-se para que o perito recalcule o valor de venda considerando a área correta bem como todos os demais apontamentos contidos neste parecer discordante.

Esclarecimentos: A seguir será reapresentada a avaliação, com a diferença de 1,00m²; ou seja, 200,26m².

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Açocê. O Condomínio Edifício Villa Tivoli é formado por um bloco de edifício, com um apartamento em cada um dos 11 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 25 anos; possui 306,38 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	200,26 m ²
- Área comum:	106,12 m ²

O apartamento possui três suítes com sacada, um escritório, uma sala de estar com terraço, uma sala de jantar, um lavabo, um escritório, uma sala de jantar, uma cozinha, uma despensa, uma área de serviços, um quarto e um banheiro de empregada e uma despensa.

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

1578

O apartamento apresenta piso em madeira envernizada na sala de estar, piso de mármore na sala de jantar, no hall, no lavabo e nos banheiros das suítes. Apresenta piso cerâmico na cozinha e no banheiro de empregada. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje pintada em todos os ambientes com luminárias de sobrepor. Paredes com cerâmicas ou mármore nos ambientes molhados. Caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Matrícula nº 131.977 e 131.978 (vaga nº 25), 131.979 (vaga nº 26) e 131.980 (vaga nº 27) do 14º CRI de São Paulo.

Contribuinte nº 045.045.0072-8

4. INFRA-ESTRUTURA

Salão de festas, Piscina, Vestiários e Sala de Ginástica.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

5.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis q Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

6. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação Paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 25 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

1579

201

O item 6.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 20 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $25/60 = 0,41$. Com esse valor, usa-se 42% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,575. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,575 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,575 \times 0,8 = 0,2 + 0,460 = 0,660$$
$$Foc = 0,660$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 6,827

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
 Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

5580

6.1.

1	Homogeneização dos Dados Comparativos do Mercado										5						
	2					3						4					5
Elemento	Dados do Comparativo										Identidade e Padrão Construtivo					Composição dos Fatores	
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno PTF	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pct	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	13.482,47	3241,00	200,260	3	6,827	0,747	200,00	15.546,01	1,27%	1,000	0,00	13.482,47	98,73%	0,885	-1.553,45	11.929,02	11.929,02
2	16.853,09	3241,00	200,260	3	6,827	0,660	200,00	13.731,76	1,44%	1,000	0,00	16.853,09	98,56%	1,000	0,00	16.853,09	16.853,09
3	15.729,55	3241,00	200,260	3	6,827	0,660	200,00	13.731,76	1,44%	1,000	0,00	15.729,55	98,56%	1,000	0,00	15.729,55	15.729,55
4	13.051,09	3159,00	205,500	4	6,827	0,748	194,88	15.562,66	1,24%	1,000	4,24	13.051,09	98,76%	0,884	-1.516,43	11.534,66	11.538,90
5	11.123,60	3289,00	267,000	3	6,827	0,748	202,96	15.562,66	1,29%	1,000	-2,09	11.121,51	98,71%	0,884	-1.291,61	9.831,78	9.829,69
Média	14.047,98										14.048,39				13.175,62	13.176,05	13.176,05
Desvio padrão	2.267,26										2.267,47				2.979,02	2.979,02	2.979,02
CV	16,14%										16,14%				22,60%	22,60%	22,60%

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliação
 Índice Fiscal = 3241,00
 Área Terreno = 3047,56
 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00
 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0
 Índice Padrão Construção = 6,827
 Foc (25 anos, estado e) = 0,660

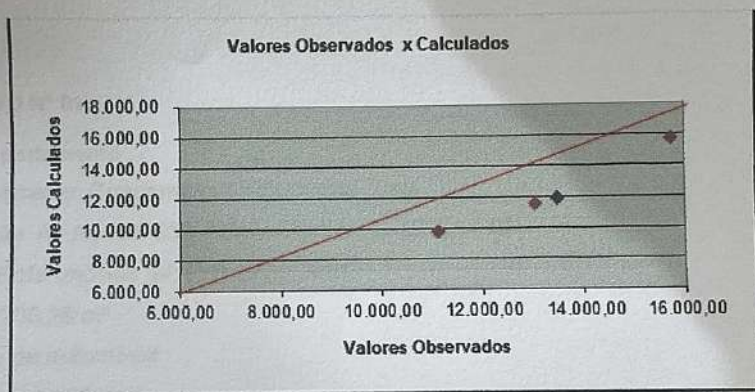
Limite Inferior (-30%)
 Limite Superior (+30%)
 Elementos Discrepantes
 Média Saneada

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

3581

N	Observados	Calculados
1	13.482,47	11.929,02
2	16.853,09	16.853,09
3	15.729,55	15.729,55
4	13.051,09	11.538,90
5	11.123,60	9.829,69



Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

1582

6.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento, localizados a vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Açoçê, 530

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Bairro: Indianópolis

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 200,26 m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Rofe Imóveis tel: (11) 4750.7631

Área útil: 200,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 3.000.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.929,02/ m²

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

1583

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: Apartamento

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Re/Max Flow Imóveis tel: (11) 5071.2679

Área útil: 200,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: regular

Venda: R\$ 3.750.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 16.853,09/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: Apartamento

Empreendimento: Condomínio Edifício Villa Tivoli

Localização: Av. Açoçê, 530 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: City Home Imóveis tel: (11) 95696.1800

Área útil: 200,26 m²

03 vagas de automóvel

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: regular

Venda: R\$ 3.500.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 15.729,55/ m²

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

1584

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Av. Açocê, 740 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Marchi Imóveis tel: (11) 98550.1900

Área útil: 195,00 m²

04 vagas de automóvel

Área ponderada: 195,00 + 10,50 = 205,00m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 2.980.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.538,90/ m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Avenida Chibarás, 688 – Indianópolis - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats Imóveis tel: (11) 3885.0846

Área útil: 195,00 m²

03 vagas de automóvel

Área ponderada: 195,00 + 10,50 = 205,50m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 3.300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.829,69/ m²

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.001 cj. 301 São Paulo SP Tel: (11) 9.7310.8522 mantovanidabdab@gmail.com

201

1585

6.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em setembro de 2020, é de R\$ 13.176,05 / m².

A área privativa do apartamento é 200,26m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times VU$$

$$VI = 200,26 \times 13.176,05$$

$$VI = \text{R\$ } 2.638.636,30 \text{ ou } \text{R\$ } 2.638.600,00 \text{ (arredondados)}$$

7. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 101 (10º andar) do Edifício Villa Tivoli, com endereço à Av. Açocê, 530 - Indianópolis – São Paulo SP.
, para pagamento a vista em setembro de 2020 é:

V = R\$ 2.638.600,00

Setembro /2020

(dois milhões e seiscentos e trinta e oito mil e seiscentos reais)

1586
At.

8. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, são encerrados os presentes Esclarecimentos do Laudo, compostos por 14 (quatorze) folhas.

São Paulo, 25 de maio de 2021.

Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial